

# MEMORIA ANUAL 2023



Santa María del Mar, 30 de marzo de 2024

## TABLA DE CONTENIDO

<b>MENSAJE A LOS ASOCIADOS.....</b>	<b>4</b>
<b>REPORTE DEL AÑO 2023 .....</b>	<b>6</b>
<b>1. INFRAESTRUCTURA HÍDRICA DE LA APSMM .....</b>	<b>7</b>
1.1. Renovación y mantenimiento de equipos .....	7
1.2. Pozo de Parca.....	7
1.3. Planta de Rebombeo de Pucusana.....	11
<b>2. PROVISIÓN DE AGUA POTABLE .....</b>	<b>14</b>
2.1. Conexiones domiciliarias por parte de SEDAPAL .....	14
2.2. Servicio de agua y saneamiento continuo en el balneario .....	14
2.3. Suministro de agua potable a terceros .....	15
<b>3. AGUA TRATADA PARA RIEGO.....</b>	<b>15</b>
<b>4. SERVICIOS AL ASOCIADO Y A LA COMUNIDAD DE SMM .....</b>	<b>17</b>
4.1. Tópico y ambulancia tipo 2 en temporada de verano .....	17
4.2. Servicio de salvavidas.....	18
4.3. Campañas de salud .....	18
4.4. Donaciones a la comunidad de SMM.....	19
4.5. Apoyo en tareas de mantenimiento de nuestro distrito .....	19
4.6. Acercamiento con nuestros asociados.....	21
<b>5. REPRESENTACIÓN Y GESTIÓN DE INTERESES DE LOS PROPIETARIOS.....</b>	<b>22</b>
5.1. Terminal informal de buses.....	22
5.2. Proyecto de vivienda social a desarrollarse a la entrada de SMM .....	22
5.3. Aforo y congestión vial en el balneario.....	23
5.4. Aumento de casos de ahogamientos.....	23
5.5. Instalación de redes complementarias .....	23
5.6. Estudio sobre proyecto de vivienda de interés social.....	23
5.7. Demanda por el señor Sandro Zúñiga.....	24
<b>6. INMUEBLES DE LA APSMM.....</b>	<b>25</b>
6.1. Sede de la APSMM – un oasis en SMM.....	25
6.2. Inmuebles de Parca y Pucusana .....	26
<b>7. MIRANDO HACIA EL FUTURO -REVISIÓN DE LOS ESTATUTOS .....</b>	<b>29</b>
<b>8. GESTIÓN FINANCIERA .....</b>	<b>29</b>
8.1. Gestión financiera responsable y transparente.....	29

8.2. Cobranza a la municipalidad .....	36
8.3. Presupuesto para el año 2024 .....	36
<b>9. NUESTRO EQUIPO.....</b>	<b>37</b>
<b>Junta Directiva 2023-2025 .....</b>	<b>38</b>

## MENSAJE A LOS ASOCIADOS

Estimados asociados:

Con mucho gusto, presentamos a ustedes nuestra memoria del año 2023.

El 2023 ha sido un año muy retador para la APSMM, por las diversas circunstancias y dificultades que hemos enfrentado. Muchos de esos retos están ya superados y nos han confirmado la solidez institucional de nuestra asociación y su relevancia para el bienestar y futuro de nuestro balneario.

En el año 2023, la gestión dedicó su esfuerzo a la renovación y mejoramiento de la infraestructura. Lo más visible para los asociados es nuestra sede en Santa María, que hoy alberga no solo al equipo técnico, sino que también consolida en un mismo espacio a toda la operación. Estamos más cerca y al servicio de los asociados, en un espacio que es un oasis en nuestro distrito.

No es tan evidente para los asociados la importante inversión que hemos hecho en nuestra infraestructura hídrica. Nuestra agua proveniente del pozo de Parca llega a Santa María a través del desierto, por tuberías que recorren 17 Km. Grandes tramos de esa tubería y casi todos los equipos de bombeo y rebombeo han sido renovados y mejorados, con una inversión de 685 mil soles. Ello ha sido posible gracias a la solidez de nuestras finanzas, y es una inversión que durará varios años.

Si bien el servicio de agua es la principal función de nuestra Asociación, estamos desempeñando otro rol, tal vez más importante para nuestra comunidad. Esto es, la representación de los propietarios ante personas e instituciones y la gestión de sus intereses.

Somos conscientes de que nuestro distrito, con sus grandes extensiones de tierras eriazas, es un interesante atractivo para inversionistas inmobiliarios. Nuestra posición es clara: queremos inversión, por supuesto. Pero queremos inversión inmobiliaria que sea legal, transparente y que contribuya a incrementar la calidad residencial de nuestro distrito. Para ello, la Asociación es la institución medular que tiene la institucionalidad, competencia y recursos para vigilar y cautelar que así sea.

Otros ejemplos de este rol de representación de los intereses de nuestros asociados tienen que ver con el buen gobierno de nuestro distrito. Si bien puede y debe haber una relación de cooperación con la Municipalidad Distrital y otras entidades públicas, esta relación debe necesariamente incluir la crítica constructiva, vigilar la calidad de la gestión y los intereses de la mayoría de los asociados y vecinos de Santa María del Mar.

Asegurar la sostenibilidad de la asociación en el tiempo pasa necesariamente por tener una comunidad de vecinos agrupada, cohesionada y comprometida. Renovamos nuestro compromiso de seguir trabajando con ese objetivo y aprovecho la oportunidad, en nombre propio y de la Junta Directiva, de agradecer a todos los que se involucran constantemente con el devenir de la Asociación y nos acompañan en este camino.

Muy atentamente,

Eulogio Fernandini Valle-Riestra  
Presidente

## REPORTE DEL AÑO 2023

El reporte que presentamos a nuestros asociados el día de hoy comprende el período de gestión de nuestra asociación comprendido entre el 19 de marzo de 2023<sup>1</sup> y el día 30 de marzo de 2024. Este período coincide aproximadamente con el primer año de gestión de la actual Junta Directiva, la misma que fuera elegida en Asamblea General Extraordinaria el día 8 de abril de 2023.

De acuerdo con el Estatuto de la Asociación, la función de la Junta Directiva es planificar, ejecutar y supervisar las obras y proyectos relacionados con el sistema de provisión de agua potable y desagüe en el distrito; dirigir las labores administrativas, económicas y financieras; las tareas de mantenimiento y mejoras en nuestra infraestructura y la promoción del desarrollo de actividades con miras a la obtención del beneficio colectivo.

---

<sup>1</sup> El día siguiente a la Asamblea General Ordinaria, llevada a cabo el 18 de marzo de 2023.

## 1. INFRAESTRUCTURA HÍDRICA DE LA APSMM

### 1.1. Renovación y mantenimiento de equipos

Como fuera reportado en la Memoria Anual del año 2022, en octubre de ese año se evaluó y decidió hacer el cambio del equipo de bombeo. Esto incluye la renovación total de equipos del pozo de Parca --que incluye la bomba, el motor, el árbol de descarga y el sistema de lubricación, así como la renovación parcial y mantenimiento integral de equipos en la planta de rebombeo de Pucusana, las cuales fueron concluidas en el año 2023.

Esta renovación constituye una inversión sin precedentes en nuestra Asociación y nos asegura la operación del pozo de agua de modo confiable y eficiente. La decisión se adoptó considerando que los equipos anteriores presentaban significativo desgaste.

Asimismo, la decisión se tomó en un contexto en que las finanzas de la APSMM permitían esta inversión que ha alcanzado los US\$. 182 mil dólares. Los gastos de mantenimiento en el futuro serán menores y no será necesario repetir este tipo de inversión en mucho tiempo.

A continuación, compartimos en mayor detalle los trabajos e inversiones realizadas:

### 1.2. Pozo de Parca

Si bien todos los años se hace mantenimiento a los motores, válvulas y bombas del pozo de Parca<sup>2</sup>, en octubre del 2022 se consideró hacer el cambio del equipo de bombeo que incluye la bomba, el motor, el árbol de descarga y el sistema de lubricación. Los nuevos equipos fueron adquiridos a fines del 2022 e instalados durante la primera mitad del 2023.

Esta renovación se aprobó debido a que el equipo anterior se encontraba en mal estado y su sistema de lubricación con aceite, está actualmente proscrito para el bombeo de agua para el consumo humano. La decisión se tomó además en un contexto en que las finanzas de la APSMM permitían esta inversión.

---

<sup>2</sup> En el año 1959 se perforó el pozo ubicado en la planta de rebombeo en el km 59 de la Av. Panamericana Sur para proveer de agua a Santa María del Mar. Este pozo se volvió salobre con el tiempo. En el año 1995, bajo la conducción del señor David Marsano, la APSMM contrató la perforación de un nuevo pozo ubicado en Chilca, en la quebrada de Parca. Este es el pozo que abastece de agua a Santa María del Mar actualmente.

Para reducir el consumo de electricidad, se procedió al cambio de voltaje de 220V a 440V, y se instaló un variador de frecuencia. Este variador permite obtener un arranque suave y controlado, evitando impactos en el motor y la bomba. De esa manera, el arranque y apagado se hace de forma gradual y la vida útil de los equipos se extiende.



Asimismo, en coordinación con Luz del Sur se compró e instaló un transformador de aislamiento trifásico en seco de 160 KVA.



Al término de esos dos trabajos y coordinando con la planta de rebombeo para que no falte el agua en Santa María del Mar, desmontamos la electrobomba lubricada por aceite, hicimos mantenimiento y limpieza del pozo, instalando la nueva bomba.



Algunos datos de interés:

- Tomamos medida a la profundidad del pozo: 105 m
- Medimos el nivel estático: 73.80 m
- Se instaló la bomba a una profundidad de 102m
- El caudal del bombeo se dejó operando a 30 litros por segundo y se capacitó a todo el personal para poder regularla.

**Antes**



**Después**



Columna de descarga

**Antes**



**Después**



Canastilla de succión

**Antes**



**Después**



Linterna

**Antes**



**Después**



Bomba 100 HP

**Antes**



**Después**



Motor

En las fotos se aprecia la nueva electrobomba tipo turbina vertical, lubricada por agua<sup>3</sup>, que consta de canastilla de succión, tuberías, el separador de jebe que cumple la función de centrar el eje, la linterna de descarga con la debida alineación horizontal que mantiene los ejes verticales y por último el motor eléctrico de 100HP.

También se instaló un tanque de agua destinado exclusivamente para lubricar los ejes<sup>4</sup>.



### 1.3. Planta de Rebombeo de Pucusana

En Pucusana, en un terreno de propiedad de la APSMM en el que se encuentra el antiguo pozo, está ubicada la planta de rebombeo que parte de una cisterna de 1,000m<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> La bomba lubricada por agua nos garantiza que no habrá contaminación del agua con el aceite que se utilizaría para la lubricación de los ejes.

<sup>4</sup> Este sistema funciona de la siguiente manera:

- El tanque es llenado por el agua que bombea la bomba tipo turbina vertical y cuando el tanque se llena, se cierra automáticamente por medio de una válvula check con su boya.
- Cuando el operador enciende el tablero se activa una válvula solenoide que permite el ingreso del agua a todo el eje del árbol de descarga. Esta operación de lubricado dura aproximadamente 5 minutos.
- Luego de garantizar una adecuada lubricación de los ejes en forma automática se enciende la bomba principal.

Sobre el techo de la cisterna se alojan los dos motores y dos válvulas de control. Una de marca Bermad y otra de marca Rafael de 8" las cuales se les hace mantenimiento regular.



Este sistema dual trabaja alternando el uso de las dos bombas sumergibles: 15 horas la bomba 1 y 15 horas la bomba 2.

En enero de 2023 se ha rebobinado el motor de ambas líneas.



Se ha instalado al igual que en Parca un transformador de 220V a 440V, un variador de velocidad, y se ha hecho mantenimiento al tablero eléctrico.



En la parte externa se encuentran manómetros, válvulas compuertas y válvulas anticipadoras de honda; que se unen en forma de “ye” al tubo de impulsión que inicia el recorrido del agua a nuestro distrito.

Esta sección (la tubería en forma de “ye”) era de acero y estaba muy oxidada. Las válvulas no funcionaban y no eran adecuadas para las necesidades de nuestros equipos.



Se han instalado dos válvulas nuevas y se reemplazó toda la tubería “ye” por una de hierro dúctil.

## 2. PROVISIÓN DE AGUA POTABLE

### 2.1. Conexiones domiciliarias por parte de SEDAPAL

Durante el año 2023 continuó la instalación de conexiones domiciliarias de SEDAPAL en Santa María del Mar, con un avance significativo del proceso de transición de los servicios de agua y alcantarillado que venía proveyendo exclusivamente la APSMM<sup>5</sup> y que están pasando a ser atendidos por SEDAPAL, desde la planta desalinizadora instalada en nuestro distrito.

A la fecha, del total de 353 medidores que debe realizar SEDAPAL en el balneario de SMM, 225 usuarios ya se encuentran conectados a dicha red y están pendientes de conectarse 168 medidores.

Estos 168 medidores que están pendientes son los más difíciles conectar dado que existen algunos tramos del tendido de agua y del tendido de alcantarillado que TEDAGUA no ha instalado, ya sea porque no estaba contemplado en su contrato, o porque lo ha incumplido.

Para tener una visión más clara de la problemática, la APSMM contrató los servicios del Ing. Sanitario Dorian Galindo, quien elaboró un informe detallado, permitiendo resolver a la fecha la situación de dos de las manzanas afectadas.

La APSMM sigue haciendo las gestiones al más alto nivel político en SEDAPAL y en el Ministerio de Vivienda, pero es importante precisar que quien es responsable de concluir con todas las conexiones es SEDAPAL —o en todo caso TEDAGUA, empresa concesionaria del proyecto PROVISUR. El rol de la APSMM es velar por el interés de sus asociados, pero no puede asumir responsabilidad por un proyecto de inversión pública mal ejecutado.

### 2.2. Servicio de agua y saneamiento continuo en el balneario

Es importante que la comunidad de SMM sepa que mientras SEDAPAL solucione los problemas que le impiden conectar los predios pendientes a su red, la APSMM seguirá brindando el servicio de agua y saneamiento en nuestro distrito de manera continua, como lo viene haciendo desde el año 1977.

---

<sup>5</sup> Cabe recordar que la APSMM brinda los servicios de agua y saneamiento en el distrito de Santa María del Mar desde 1977, en que por escritura pública recibió las instalaciones de la Compañía Inmobiliaria Balnearios S.A. (CIBSA), que veía operando desde 1956. El agua se tomaba originalmente desde del pozo de Pucusana y desde 1999 contamos con el agua del pozo de Parca (Chilca).

### 2.3. Suministro de agua potable a terceros

Una porción del agua de nuestro Pozo de Parca se destina a condominios residenciales fuera del balneario, que, al no ser asociados, pagan una tarifa mucho más alta que la que se cobra en el balneario<sup>6</sup>. Asimismo, los ingresos resultantes de ese servicio contribuyen en un 32% de los ingresos totales que recibe hoy en día la APSMM y permiten la prestación de servicios y mejoras dentro del balneario, como detallamos en los siguientes capítulos.

Una meta que se ha propuesto esta Junta Directiva es regularizar ese servicio de agua fuera del distrito, adecuándolo a los parámetros definidos por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) en nuestra licencia de explotación del pozo de Parca. Para ello, se encargó al Estudio Olaechea la elaboración de una solución legal, que consiste en constituir una asociación civil en conjunto con los condominios de La Honda, La Quipa, Pelícanos y eventualmente alguno más. Este diseño ya está afinado y reduce algunas contingencias que estamos enfrentando actualmente.

La propuesta ha sido ya presentada a los directores de los clubes de playa antes mencionados y está siendo evaluada por sus equipos legales.

## 3. AGUA TRATADA PARA RIEGO

El distrito de Santa María del Mar ha sido un distrito pionero en el riego de áreas verdes con agua tratada, habiendo construido en los años 2002 y 2012 dos Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales con aportes de nuestros asociados –las PTAR de Cangrejitos. Estas PTAR fueron donadas a SEDAPAL en el año 2015 por acuerdo adoptado en Asamblea General Extraordinaria<sup>7</sup> y desde entonces la APSMM paga por el agua tratada a SEDAPAL y la distribuye a todo el distrito a través de una red especial, que corre en paralelo a la red de agua potable.

Con esa agua, hoy se riegan el Parque Central, Parque Belén, Parque El Olivar, Parque Hojas de Vida en Embajadores, Parque Fernandini; además de los taludes de los malecones La Marina y Bellavista, el parque de los Pinos (a la entrada del distrito), los Parques 1 y 2 en Villa Mercedes y los jardines divisorios con San Bartolo. También se atiende áreas verdes de propiedad privada: la sede Deportiva

---

<sup>6</sup> A las tres playas mencionadas se les cobró en el 2022 S/.13.69 por m<sup>3</sup>, incluido IGV.

<sup>7</sup> Estas PTARs, ubicadas en el cerro Centinela, fueron construidas y eran propiedad de la APSMM. Fueron cedidas a título gratuito y a perpetuidad en favor de SEDAPAL en el año 2013, por aprobación de la Junta Directiva de la APSMM (presidida por el Sr. Carlos Durand) y de la Municipalidad de Santa María (Alcaldesa Sra. Viviana Roda) de ese entonces, según consta en acta del 08/07/2013. Después, en el año 2019, el MVCS informó sobre la devolución de los bienes de la PTAR a la APSMM una vez inicien operaciones el componente B del Proyecto PROVISUR y se desactiven las PTARs 1 y 2.

del Club Esmeralda, el Club AOPIP, el Club Árabe, el Condominio Las Terrazas, entre otros, lo que equivale a un promedio de consumo anual de 70,000m<sup>3</sup>.

Durante el año 2023, enfrentamos dos retos importantes:

- 1) La APSMM –y por ende Santa María del Mar- aún no cuenta con agua tratada de la planta de PROVISUR y depende del agua tratada de las PTARs de Cangrejitos. Conforme avanzaban las conexiones de agua domiciliaria y alcantarillado por parte de SEDAPAL en los predios de SMM, fue reduciéndose el caudal de crudos que podían ser tratados para riego.

Gracias a las gestiones de la Junta Directiva, se logró que SEDAPAL aceptara canalizar las aguas negras del balneario de la red de alcantarillado de SEDAPAL para conducir las a las PTARs de Cangrejitos, y así poder contar con todo el caudal del balneario para la producción de agua tratada para riego.

Así, si bien aún PROVISUR no entrega una dotación de agua tratada para riego a SMM, nuestro balneario cuenta con un flujo constante y confiable de agua tratada. Tenemos en la actualidad casi 8 hectáreas de áreas verdes.

- 2) En el mes de noviembre, tuvimos una interrupción del servicio por corte en el suministro eléctrico Nro. 1439534, por órdenes del municipio de Santa María del Mar. Este suministro servía exclusivamente para dar energía eléctrica a una de nuestras bombas de agua tratada y a las oficinas de la APSMM en SMM. A pesar de estar a nombre del Municipio, era pagado por la APSMM hace más de 10 años, con conocimiento y anuencia del Municipio que en alguna gestión anterior aceptó ceder ese medidor para el uso de la APSMM.

La APSMM gestionó un nuevo suministro que por las condiciones que impone Luz del Sur a las conexiones no domiciliarias y en la vía pública, tardó más de 60 días en ser conectado. En ese período, los parques y jardines de la Municipalidad sufrieron un grave daño por falta de riego.

Para colaborar con la recuperación de los mismos, desde hace 4 semanas, la APSMM ha puesto a disposición del municipio no solo agua, sino también dos jardineros. Hoy los parques Cruz del Sur, Hojas de Vida y Fernandini se están recuperando favorablemente, así como, las rotondas y otras áreas verdes junto a las bermas, entre otros.



#### 4. SERVICIOS AL ASOCIADO Y A LA COMUNIDAD DE SMM

Como parte de las actividades que generen un beneficio colectivo que prevé nuestro Estatuto, la APSMM ha seguido prestando asistencia a la comunidad de residentes del balneario de Santa María del Mar. Este año hemos tenido los siguientes servicios:

##### 4.1. Tópico y ambulancia tipo 2 en temporada de verano

Esta temporada hemos contado con los servicios de Alerta Médica, que ha instalado y operado un tópico que brinda atención médica de emergencia y urgencias con ambulancia tipo 2.

Este servicio se brinda en el marco de un convenio suscrito con la Municipalidad, mediante el cual el municipio pone a disposición el local y la APSMM se encarga de implementarlo y contratar la prestación del servicio de salud.

El equipo del tópico de salud está conformado por médico, técnico de enfermería, paramédico, supervisor y piloto; quienes han venido atendiendo todos los días de la temporada de verano, con un servicio ininterrumpido de 24/7, desde el 23 de diciembre de 2023 hasta el 31 de marzo de 2024, fecha en la que termina la temporada de verano.

Como cada año, hemos acondicionado las instalaciones del tópico haciendo trabajos de mantenimiento y mejoras para contar con un local seguro y acorde con las necesidades de nuestros veraneantes.

Hasta el 26 de marzo de 2024, se han realizado 10 atenciones de emergencia, 144 atenciones de urgencias, 45 consultas, 17 atenciones menores y 7 traslados en ambulancia a establecimientos médicos de mayor capacidad resolutiva.



## 4.2. Servicio de salvavidas

Como se viene haciendo hace muchos años, la APSMM ha contratado los servicios de un rescatista especializado que realiza servicios de salvataje a bordo de un zodiac de propiedad de la APSMM, el señor Raúl Canaza. Este año, para incrementar la coordinación con los salvavidas en tierra, la APSMM ha puesto a disposición de todos ellos walkie-talkies, lo que ha contribuido enormemente a coordinar las acciones de rescate.

Este verano y hasta el día 18 de marzo se efectuaron 314 rescates. Como referencia, en el año 2022 hubieron 135 rescates; y en el año 2021, 120 rescates –lo que muestra un notable incremento de casos, probablemente explicables por el notable incremento de aforo en las playas, especialmente en el mes de enero de este año.



## 4.3. Campañas de salud

Este año, en coordinación con Alerta Médica, hemos ofrecido dos campañas de salud, las cuales incluían: análisis gratuitos de laboratorio (glucosa colesterol hemoglobina y hematocrito), EKG y terapia física.



#### 4.4. Donaciones a la comunidad de SMM

Nuestra asociación siempre está atenta a las necesidades de terceros, en especial si son personas vinculadas a nuestra comunidad. Este año, pudimos atender a los siguientes grupos de personas:

- 1) Comisaría de SMM: Considerando el deterioro de las instalaciones sanitarias de la Comisaría del distrito, se ejecutaron trabajos de refacción y cambio de accesorios sanitarios. Asimismo, hicimos una contribución para la celebración de la festividad por el día de Santa Rosa de Lima, patrona de los policías.
- 2) Jardineros, Serenos y personal de servicios municipales y Policías de SM: Todos los años entregamos panetones al personal de Parques y Jardines. Este año incluimos también a los policías de la Comisaría de SMM. Entregamos un total de 99 panetones.
- 3) Villa Mercedes: Se le entregó a la Asociación de Propietarios de Villa Mercedes cuatro canastas navideñas para la celebración navideña con los niños de la comunidad.



- 4) Familia de Aarón Centurión: Aarón fue uno de los dos muchachos ahogados en nuestra playa este verano. Su caso conmovió a la comunidad por la larga y paciente espera de su familia acampando en nuestra playa hasta que varios días después el mar varó su cuerpo. Como APSMM y a pedido de un gran número de asociados, hicimos una contribución para los gastos de su sepelio.

#### 4.5. Apoyo en tareas de mantenimiento de nuestro distrito

Este año desarrollamos algunas tareas de apoyo a la gestión municipal para contribuir en el mantenimiento de nuestro distrito:

- 1) Fumigación y desratización de los buzones de desagüe: Como todos los años la APSMM contrató el servicio de una empresa de fumigación y control de plagas que realizó un trabajo de desratización en los buzones de desagüe del balneario.



- 2) Reparación de pistas: Como resultado de la inspección realizada el 09 de febrero 2024, conjuntamente con la Municipalidad Distrital de Santa María, se identificó los puntos en la vía pública que se encontraban en mal estado, producto de trabajos de conexiones de agua y alcantarillado de la APSMM. La APSMM ha asumido su responsabilidad y ha cumplido con reparar los 9 puntos en la vía pública que fueran atribuidos a daños generados por nuestros trabajos<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Estos puntos reparados son:

Terramar:

Coordenadas 12°24'23.6" S 76°46'29.0" W

Terramar:

Coordenadas 12°24'28.0" S 76°46'28 .9" W

Río de Janeiro:

Coordenadas 12°24'26.7" S 76°46'30 .5" W

Las Sirenas:

Coordenadas 12°23'59.9" S 76°46'30. 7" W

Madre Perla:

Coordenadas 12°24'06.8" S 76°46'30. 1" W

Marbella:

Coordenadas 12°24'07.3" S 76°46'30.4" W

Mar del Plata

Coordenadas 12°24'01 6" S 76°46' 24.3 W

Terramar frente al club y parque central

Coordenadas 12°24'06 6" S 76°46' 23.43" W

Río de Janeiro:

Coordenadas 12°24'26.7" S 76°46'30 .4" W

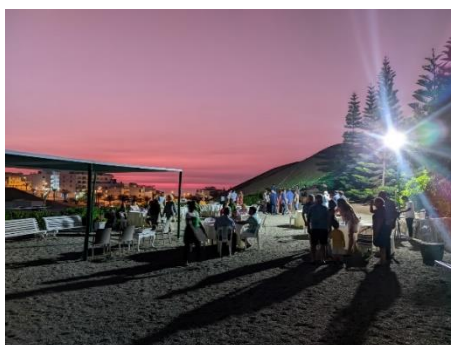


- 3) Papeleras: Con la finalidad de contribuir en mantener la limpieza e higiene de los espacios públicos del distrito, la APSMM donó 10 conjuntos de papeleras de fibra de vidrio de 80 litros de capacidad, para ser instaladas en el balneario. Éstas han sido entregadas a la Municipalidad para su instalación, que esperamos sea culmine a la brevedad.



#### 4.6. Acercamiento con nuestros asociados

Con la finalidad de tener mayor contacto y cercanía con los asociados, este año organizamos algunas actividades, entre ellas un zoom abierto para la participación de todos los asociados y un evento presencial en nuestra sede. Al evento asistieron decenas de asociados y tuvimos la oportunidad de intercambiar ideas en pro de nuestro balneario y estrechar lazos de cooperación.



## 5. REPRESENTACIÓN Y GESTIÓN DE INTERESES DE LOS PROPIETARIOS

Una de las funciones de la APSMM es representar a los propietarios del balneario de Santa María del Mar –nuestros asociados- ante las autoridades u otros terceros para canalizar los intereses comunes. Esto incluye mantenerse atentos y vigilantes de los intereses de nuestra comunidad, exigir el cumplimiento de las normas y proponer o aportar soluciones.

Además de las gestiones ante SEDAPAL y el Viceministerio de Vivienda relativas a las conexiones domiciliarias de agua antes mencionadas, durante el último año, la APSMM ha alzado su voz específicamente sobre las siguientes materias:

### 5.1. Terminal informal de buses

Durante el verano y otoño del 2023, se instaló al ingreso del distrito un terminal informal de buses. Ello incrementó enormemente la congestión y los peligros viales, pues los buses bloqueaban la visión de los conductores de vehículos menores y muchas veces iban contra el tráfico.

La APSMM realizó múltiples gestiones frente a la Municipalidad Distrital de SMM, Municipalidad de San Bartolo, Autoridad de Transporte Urbano (ATU) y Municipalidad de Lima; incluyendo el envío de cartas, oficios y gestiones políticas a todo nivel.

En agosto hemos reiterado a la ATU nuestra solicitud de intervención y fiscalización. Finalmente, el objetivo se cumplió y el terminal fue erradicado en el mes de octubre.

### 5.2. Proyecto de vivienda social a desarrollarse a la entrada de SMM

En agosto se identificó el riesgo de desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social de gran envergadura en el lote que en su momento fuera cedido en uso en favor de la escuela Gerens y que revirtiera a la SBN.

Seguimos haciendo seguimiento a este tema y lo hemos llevado a las más altas instancias políticas con el objetivo de reducir los riesgos de ver afectada nuestra calidad residencial.

### 5.3. Aforo y congestión vial en el balneario

Durante el inicio de la temporada de verano 2024 observamos una enorme afluencia de público en nuestras playas y balneario en general, con mucho desorden e imponiéndose riesgos contra la propiedad privada, la tranquilidad de los residentes e incluso contra la vida de las personas.

Detectamos concretamente la instalación de paraderos informales en Embajadores, el uso generalizado de la vía pública como estacionamiento y el descontrol al ingreso a las playas, con gente portando comida en ollas, instalando carpas, etc.

Al respecto requerimos en más de una oportunidad a la Municipalidad Distrital de SM su intervención en defensa del distrito. Con relación a la aglomeración de personas en las playas, requerimos la participación de INDECI y de la Dirección Regional de Salud Lima-Sur. Y con el fin de contribuir al ordenamiento del tránsito, oficiamos a la Autoridad de Transporte Urbano y a la Policía Nacional del Perú.

### 5.4. Aumento de casos de ahogamientos

Durante la temporada de verano en curso, a pesar de los grandes esfuerzos de los salvavidas de la PNP –incluyendo el salvavidas de la APSMM, se han perdido dos vidas de jóvenes ahogados en nuestra playa grande. Hemos pedido a la Municipalidad que instale carteles advirtiendo el peligro, señalando zonas de mayor riesgo; y que mejore el control del aforo en las playas.

### 5.5. Instalación de redes complementarias

Como lo hemos señalado anteriormente, el proyecto PROVISUR no ha terminado de instalar el tendido de tuberías de agua y alcantarillado para que todos los predios del balneario se conecten a la red de SEDAPAL. Hemos realizado las gestiones en diversas instancias ante SEDAPAL y ante el Viceministerio de Vivienda, procurando una solución para los vecinos afectados.

### 5.6. Estudio sobre proyecto de vivienda de interés social

Preocupados por la información sobre un edificio que se estaba construyendo en Av. Florez de Lercari, Mz. C, Lote 2.5 bajo el marco legal de las viviendas de interés social, la APSMM contrató los servicios de asesoría legal especializada del Estudio

Muñiz, quienes emitieron un Due Diligence Urbanístico y Municipal sobre la situación legal de la licencia de edificación del edificio<sup>9</sup> emitida por la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, en favor de Grupo Inmobiliario UV S.A.C.

Este informe determinó que, si bien la licencia estaba debidamente emitida, recomendaba revisar la correspondencia técnica entre el Anteproyecto dictaminado y el Informe de Verificación elaborado por los Revisores Urbanos, a fin de verificar si arquitectónicamente existieron variaciones en el área del proyecto. También recomendó verificar a nivel técnico si la documentación presentada a SEDAPAL es compatible con la densidad y características del proyecto declarados para la obtención Certificado de Factibilidad de Servicios de Agua y Desagüe.

Este informe fue puesto en conocimiento de la MDSMM con el objeto de que la Municipalidad tenga herramientas para mejorar el control del desarrollo de proyectos inmobiliarios en nuestro distrito.

#### 5.7. Demanda por el señor Sandro Zúñiga

En el mes de diciembre de 2023, fuimos notificados con una resolución del 7mo. Juzgado Constitucional conteniendo una Demanda de Amparo interpuesta el día 3 de abril de 2023 por el señor Sandro Zúñiga Álvarez contra la APSMM y contra los miembros del Comité Electoral, señores Ricardo Trovarelli Vecchio, Hector Jarufe Sabat y Heinz Weberhofer Bobbio. El expediente del proceso es el 01896-2023-0-1801-JR-DC-07.

El demandante señala en su demanda que interpone la acción de amparo por supuestamente haberse violado o amenazado su derecho constitucional a la participación política, entre otros; y solicita al Juzgado la reposición de su entonces lista postulante a la Junta Directiva de la APSMM (en su momento, "Lista 2") al proceso electoral.

Sin embargo, el mismo día en que se interpuso la demanda, el señor Zúñiga se desistió del proceso, con un escrito ingresado a las 8:39 pm. El Juzgado le ha ordenado que cumpla con legalizar su firma ante el Juzgado, cosa que, hasta la fecha, el demandante no ha cumplido.

El Estudio Olaechea está patrocinando a la APSMM en este proceso judicial.

---

<sup>9</sup> Resolución de Licencia de Edificación N° 001-2023-MDSMM-GDU



## 6. INMUEBLES DE LA APSMM

### 6.1. Sede de la APSMM – un oasis en SMM

La APSMM opera desde este año exclusivamente en su sede en Santa María, donde hemos consolidado la gestión administrativa y la operación técnica.

En el año 2023, se realizó una inversión para terminar el acondicionamiento de la sede para albergar la operación de la asociación y para convertirse en un espacio que pueda congregar a los asociados y promoverse el encuentro en beneficio de nuestro balneario. Eso nos ha generado un ahorro del orden de los 3500 soles mensuales, por concepto de alquiler y gastos de mantenimiento de la antigua oficina en Miraflores.

Con mucho esfuerzo, este año hemos cuidado de ese espacio y desarrollado un huerto y parque que se ha convertido en un oasis en SMM.



En el terreno colindante, un grupo de entusiastas asociadas ha sembrado árboles y está desarrollando el proyecto Bosque MOAI, el mismo que regamos con agua de la APSMM. Aprovechamos este espacio para reconocer especialmente el trabajo de las señoras Charo Martínez, Cary Gallegos, Maritza Del Castillo y Claudia Cabala y muchos otros asociados que vienen realizando un loable e incansable trabajo.



No podemos dejar de mencionar que el día 25 de octubre de 2023, la Municipalidad de Santa María del Mar clausuró sorpresivamente los módulos administrativos en los que ya veníamos operando desde hacía aproximadamente 10 años. Subsana las observaciones administrativas, con mejoras en el sistema eléctrico, de prevención de incendios, entre otros; y el día 21 de noviembre de 2023 obtuvimos el Certificado de ITSE de INDECI, con Resolución N° 017-2023 y la licencia municipal con Resolución de Gerencia N° 021-2023-MDSMM/GDU

## 6.2. Inmuebles de Parca y Pucusana

La APSMM es propietaria de dos inmuebles, uno en Pucusana donde funciona la planta de rebombeo; y otro en Parca, donde está ubicado el pozo. Este año, encargamos a la empresa RyB Tasadores y Supervisores la tasación de los inmuebles.

El inmueble de Pucusana tiene una extensión de 40 mil m<sup>2</sup> y un valor comercial de US\$ 5,000,000 (cinco millones de dólares americanos); o a valor de realización de US\$ 4 millones.

El inmueble de Parca, de 5 mil m<sup>2</sup>, tiene un valor comercial de US\$ 286 mil dólares americanos; o valor de realización de US\$ 229 mil dólares.

A continuación, reproducimos parcialmente los informes de tasación de ambos inmuebles.

**INFORME DE VALUACIÓN COMERCIAL DE UN INMUEBLE**  
**HOJA RESUMEN**

**INFORME DE TASACIÓN N°**

**36427 - 2023**



**UBICACIÓN**



**FACHADA**

**Cliente** ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR

**Propietario (s)** ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR

**Fecha de inspección** 22/08/2023

**Dirección Registral** Balneario Santa María del Mar N° 1, distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima.

**Dirección Municipal** Avenida Panamericana Sur Km 59.0014 - AAHH Benjamin Doig (U), distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima.

**Dirección según Inspección Ocular** Balneario Santa María del Mar N° 1 (Avenida Panamericana Sur Km 59.0014), distrito de Pucusana, provincia y departamento de Lima.

**Tipo de inmueble**  Terreno  Ocupante  Propietario

**Descripción** **TIPO DE USO (\*)**  Comercio  100.00 %

**Zonificación**  RDM

**Año de construcción**  1994

**Área de terreno**  40,000.00 m<sup>2</sup>

**Declaratoria de fábrica**  SÍ  NO  X

**Cargas**  SÍ  NO  X

VALOR COMERCIAL RAZONABLE	MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIÓN	OBRAS COMP.
VALOR COMERCIAL	US\$	5,010,922.38	4,800,000.00	33,290.38	177,632.00
	S/	18,685,729.56	17,899,200.00	124,139.83	662,389.73
VALOR DE REALIZACIÓN	US\$	4,008,737.90	3,840,000.00	26,632.30	142,105.60
	S/	14,948,583.64	14,319,360.00	99,311.86	529,911.78

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN	MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN	OBRAS COMPLEMENT.
V. RECONSTRUCCIÓN (INCL. CONSTRUCCIONES DECLAR. Y NO DECLAR.)	US\$	376,647.10	59,447.10	317,200.00
	S/	1,404,517.04	221,678.24	1,182,838.80

**Tipo de cambio aplicado**  3.7290 Soles / Dólar

**Observaciones**

- El objetivo del presente informe es determinar el Valor de Comercial del Inmueble, incluyendo sus edificaciones y obras complementarias.
- Este inmueble sirve de Almacenamiento de agua dulce de pozo proveniente de un Pozo ubicado en Chilca (Aproximadamente 7 o 8 km de tuberías).

**Sustento de ubicación** Según coordenadas de google maps.

**Inmueble en zona de riesgo**  SÍ  NO  X Ninguna.

**Fecha de valuación retrospectiva** Al 24 de Agosto de 2023

ING. ROBERTO ANTONIO BORASINO SEMINARIO  
CIP: N° 14328

PERITO	Roberto Borasino Seminario
CIP	14328
REPEV	2932-2011

PERITO	
CIP	
REPEV	

**INFORME DE VALUACIÓN COMERCIAL DE UN INMUEBLE**  
**HOJA RESUMEN**

**INFORME DE TASACIÓN N° 36426 - 2023**



UBICACIÓN



FACHADA

**Ciente** ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR  
**Propietario (s)** ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR  
**Fecha de inspección** 22/08/2023  
**Dirección Registral** Terreno Rustico Casa Blanca - Lote San Isidro Sub Lote "A", distrito de Chilca, provincia de Cañete y departamento de Lima.  
**Dirección según Inspección Ocular** Terreno Rustico Casa Blanca - Lote San Isidro Sub Lote "A", distrito de Chilca, provincia de Cañete y departamento de Lima.

<b>Tipo de inmueble</b>	Terreno	<b>Ocupante</b>	Propietario
<b>Descripción</b>	<b>TIPO DE USO (*)</b> Comercio	<b>%</b> 100.00 %	<b>TIPO DE USO (*)</b> %
<b>Zonificación</b>	Predio rústico	<b>Material de construcción</b>	Ladrillo
<b>Año de construcción</b>	2001	<b>Estado de conservación del bien</b>	Regular
<b>Área de terreno</b>	5,000.00 m <sup>2</sup>	<b>Área construida</b>	128.00 m <sup>2</sup>
<b>Declaratoria de fábrica</b>	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Tipo de declaratoria</b>	TOTAL <input type="checkbox"/> PARCIAL <input type="checkbox"/>
<b>Cargas</b>	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	<b>Gravámenes</b>	SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

VALOR COMERCIAL RAZONABLE				
MONEDA	VALOR TOTAL	TERRENO	EDIFICACIÓN	OBRAS COMP.
US\$	286,840.00	240,000.00	27,400.00	19,440.00
S/	1,069,626.36	894,960.00	102,174.60	72,491.76
US\$	229,472.00	192,000.00	21,920.00	15,552.00
S/	855,701.09	715,968.00	81,739.68	57,993.41

VALORES DE RECONSTRUCCIÓN			
MONEDA	VALOR TOTAL	EDIFICACIÓN	OBRAS COMPLEMENT.
US\$	75,400.00	43,000.00	32,400.00
S/	281,166.60	160,347.00	120,819.60

**Tipo de cambio aplicado** 3.7290 Soles / Dólar

**Observaciones**

- El objetivo del presente informe es determinar el Valor de Comercial del Inmueble, incluyendo sus edificaciones y obras complementarias.
- Este inmueble tiene un Pozo de agua dulce.
- Pozo denominado como IRHS 673 el cual fluctua un caudal de 40 l/s aproximadamente.

**Sustento de ubicación** Según coordenadas de google maps.

**Inmueble en zona de riesgo** SÍ  NO  Inmueble ubicado cerca a zona de riesgo de inundación.

**Fecha de valuación retrospectiva** Al 24 de Agosto de 2023

*Roberto Borasino Seminario*  
ING. COMERCIAL ANTONIO BORASINO SEMINARIO  
CIP N° 14328

PERITO	Roberto Borasino Seminario
CIP	14328
REPEV	2932-2011

PERITO	
CIP	
REPEV	

## 7. MIRANDO HACIA EL FUTURO -REVISIÓN DE LOS ESTATUTOS

La Junta Directiva ha observado que los estatutos actuales de la asociación requieren algunos ajustes para que nuestra institución se adapte a los nuevos tiempos y al nuevo rol que deberá asumir en nuestra comunidad, una vez terminada la migración de las conexiones domiciliarias de agua potable a SEDAPAL.

Con esa finalidad, ha nombrado una comisión revisora de estatutos, la misma que estará presidida por la Sra. Rosa Luisa Ebentreich, miembro de nuestra directiva. Su comisión presentará una propuesta de reforma estatutaria a la Junta Directiva, que ésta llevará a consulta de los asociados durante el año en curso para ser discutidos y aprobados en Asamblea General Extraordinaria, llegado el momento.

## 8. GESTIÓN FINANCIERA

### 8.1. Gestión financiera responsable y transparente

La APSMM hace auditar sus estados financieros anualmente desde el año 2016. Este año hemos contratado a una nueva compañía auditora- Huayna Gamarra y Asociados S.C.- que nos ha entregado el dictamen de auditoría que reproducimos parcialmente a continuación:



**HUAYNA GAMARRA & ASOCIADOS S.C.**  
CONTADORES PUBLICOS  
AV. EL SANTUARIO N° 1507 - 104 - URB. MANGOMARCA - S.J.L.  
TELEFAX: 379-5089 CELULAR: 99876-9926

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores Directores del

### **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR**, que comprende el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2023, y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### **Responsabilidad de los Directores sobre los Estados Financieros**

La **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR**, es responsable de la elaboración de los estados financieros de acuerdo con los principios de Contabilidad generalmente aceptados en el Perú. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para que estos no contengan presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error, así como diseñar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones razonables de acuerdo con las circunstancias.

#### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Perú. Tales normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no presentan representaciones erróneas de importancia relativa.

#### **Dictamen de los auditores externos**

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultados de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la entidad para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.



**HUAYNA GAMARRA & ASOCIADOS S.C.**  
CONTADORES PUBLICOS  
AV. EL SANTUARIO N° 1507 - 104 - URB. MANGOMARCA - S.J.L.  
TELEFAX: 379-5089 CELULAR: 99876-9926

---

**Dictamen de los Auditores Independientes (Continuación)**

**Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR**, al 31 de diciembre del 2023, y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Perú.

Refrendado por:

HUAYNA GAMARRA & ASOC. C. P. Soc. Civil.

(Socio)

Ángel Arturo Gamarra Quijandria  
C.P.C. Matricula N° 11496

Lima, 15 de marzo del 2024



**HUAYNA GAMARRA & ASOCIADOS S.C.**

CONTADORES PUBLICOS

AV. EL SANTUARIO N° 1507 - 104 - URB. MANGOMARCA - S.J.L.  
TELEFAX: 379-5089 CELULAR: 99876-9926

**ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR  
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022  
(Expresados en soles)**

CUENTA	31/12/2023		31/12/2022		Notas	CUENTA	31/12/2023		31/12/2022	
	S/	S/	S/	S/			S/	S/		
<b>Activos</b>						<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
<b>Activos Corrientes</b>						<b>Pasivos Corrientes</b>				
Efectivo y Equivalente de Efectivo	4	1,257,691	1,569,370			Otras Cuentas por Pagar	8	80,567	123,319	
Cuentas por Cobrar Comerciales	5	333,679	320,820			<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>80,567</b>	<b>123,319</b>	
Otras Cuentas por Cobrar	6	72,650	47,182							
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>1,664,020</b>	<b>1,937,372</b>			<b>Pasivos No Corrientes</b>				
<b>Activos No Corrientes</b>						Provisiones		-	-	
Inmuebles Maquinaria y Equipo (Neto)	7	3,769,554	3,488,426			<b>Total Pasivos No Corriente</b>				
<b>Total Activos No Corriente</b>		<b>3,769,554</b>	<b>3,488,426</b>			<b>PATRIMONIO NETO</b>				
						Excedente de Revaluación	9	8,449,181	8,449,181	
						Resultados Acumulados		(3,146,702)	(3,440,933)	
						Superávit/Déficit		50,529	294,231	
						<b>Total Patrimonio</b>		<b>5,353,008</b>	<b>5,302,479</b>	
<b>Total Activos</b>		<b>5,433,575</b>	<b>5,425,798</b>			<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>5,433,575</b>	<b>5,425,798</b>	

Las notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros





**ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022**  
**(Expresado en soles)**

	Notas	31/12/2023 S/	31/12/2022 S/
<b>Ingresos operacionales</b>			
Ventas Netas	10	2,063,746	2,203,217
Otros Ingresos Operacionales			
<b>Total Ingresos Brutos</b>		<b>2,063,746</b>	<b>2,203,217</b>
<b>Costos de Ventas</b>			
Costos de Ventas (Operacionales)	11	(1,456,969)	(1,036,759)
Otros Costos Operacionales		-	-
<b>Total Costos Operacionales</b>		<b>(1,456,969)</b>	<b>(1,036,759)</b>
<b>Superávit (Déficit) Bruto</b>		<b>606,777</b>	<b>1,166,458</b>
<b>Gastos de Operación</b>			
Gastos de Administración	12	(538,345)	(442,959)
Otros Ingresos	13	3,182	18,467
Otros Gastos		-	(377,817)
<b>Superávit (Déficit) Operativo</b>		<b>71,614</b>	<b>364,149</b>
<b>Otros Ingresos (Gastos)</b>			
Ingresos Financieros	14	22,992	12,682
Gastos Financieros	15	(44,077)	(82,600)
<b>Superávit (Déficit) Antes de Participación e Impuesto a la Renta</b>		<b>50,529</b>	<b>294,231</b>
Participación de los trabajadores		-	-
Impuesto a la renta		-	-
<b>Superávit (Déficit) de Actividades Continuas</b>		<b>50,529</b>	<b>294,231</b>
<b>Superávit (Déficit) Neta del Ejercicio</b>		<b>50,529</b>	<b>294,231</b>

Las notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros



**ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR  
ESTADO DE CAMBIO EN PATRIMONIO NETO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022  
(Expresado en Soles)**

	<u>Excedente de Revaluación</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 01 de Enero de 2022</b>	<b>8,449,181</b>	<b>(3,439,095)</b>	<b>5,010,086</b>
Superávit (Déficit) Neto del Ejercicio	-	294,231	294,231
Otros Incrementos o Disminuciones de las Partidas Patrimoniales	-	(1,838)	(1,838)
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2022</b>	<b>8,449,181</b>	<b>(3,146,702)</b>	<b>5,302,479</b>
Superávit (Déficit) Neto del Ejercicio	-	50,529	50,529
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2023</b>	<b>8,449,181</b>	<b>(3,096,173)</b>	<b>5,353,008</b>

Las notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros



**ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL DISTRITO DE SANTA MARIA DEL MAR**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 y 2022**  
(Expresado en soles)

	31/12/2023	31/12/2022
	S/	S/
<b><u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>		
<b>Cobranza (Entradas) por:</b>		
Venta de Bienes o Servicios (Ingresos Operacionales)	2,063,746	2,203,217
Otros Ingresos Operacionales (donaciones)	-	-
<b>Menos pagos (Salidas) por:</b>		
Proveedores de Bienes y Servicios	(938,899)	(893,341)
Pago de tributos	(26,970)	(5,972)
Remuneraciones y Beneficios Sociales	(534,880)	(689,389)
Otros Pagos de efectivo Relativos a la Actividad	(103,049)	(53,627)
<b>Aumento (Disminución) del Efectivo y Equivalente de Efectivo Provenientes de Actividades de Operación</b>	<b>459,948</b>	<b>560,888</b>
<b><u>ACTIVIDADES DE INVERSION</u></b>		
<b>Cobranza (Entradas) por:</b>		
Otros Ingresos de efectivo Relativos a la Actividad	-	-
<b>Menos pagos (Salidas) por:</b>		
Compra de Inmuebles, Maquinaria y Equipo	(672,643)	(69,217)
Otros Pagos de efectivo Relativos a la Actividad	(98,984)	-
<b>Aumento (Disminución) del Efectivo y Equivalente de Efectivo Provenientes de Actividades de Inversión</b>	<b>(771,627)</b>	<b>(69,217)</b>
<b><u>ACTIVIDADES DE FINANCIACION</u></b>		
<b>Cobranza (Entradas) por:</b>		
Otros Ingresos de efectivo Relativos a la Actividad	-	-
<b>Menos pagos (Salidas) por:</b>		
Otros Pagos de efectivo Relativos a la Actividad	-	-
<b>Aumento (Disminución) del Efectivo y Equivalente de Efectivo Provenientes de Actividades de Financiación</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y DE EQUIVALENTE EFECTIVO</b>	<b>(311,679)</b>	<b>491,671</b>
Saldo de efectivo y equivalente de efectivo al inicio del ejercicio	1,569,370	1,077,699
<b>Saldo de Efectivo y Equivalente de Efectivo al Finalizar el Ejercicio</b>	<b>1,257,691</b>	<b>1,569,370</b>

Las notas que se adjuntan forman parte de los Estados Financieros

## 8.2. Cobranza a la municipalidad

A la fecha la Municipalidad de Santa María del Mar mantiene una deuda impaga de 227,336.52 (sin moras) y si bien algunos puntos de agua potable no están cortados, no hemos recibido de parte del municipio señales de querer ponerse al día con la deuda. El 05/03/2024 hemos remitido una carta notarial requiriendo una vez más el pago y los hemos citado a una audiencia de conciliación extrajudicial que está prevista para el día 6 de abril.

## 8.3. Presupuesto para el año 2024

<b>PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y EGRESOS PARA EL AÑO 2024</b>		
<b>INGRESOS PROPIOS</b>	<b>AÑO 2023</b>	<b>PPTO 2024</b>
Cuota básica	694,264	645,588
Servicio de Agua - Asociados	595,957	476,766
Servicio de Agua - Terceros	667,946	685,620
Agua tratada	67,193	107,510
Otros servicios	38,387	34,387
	<b>2,063,747</b>	<b>1,949,871</b>
<b>(GASTOS ) INGRESOS OPERATIVOS</b>		
Gastos de Administración	-1,603,799	-1,443,419
Ingresos diversos	20,872	12,682
Ingresos financieros	25,717	25,717
Gastos financieros	-64,492	-50,304
	<b>-1,621,702</b>	<b>-1,455,324</b>
<b>Superávit antes de depreciación</b>	<b>442,045</b>	<b>494,547</b>
<b>DEPRECIACIÓN</b>	<b>-391,516</b>	<b>-391,516</b>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>50,529</b>	<b>103,031</b>

## 9. NUESTRO EQUIPO

La APSMM es una organización consolidada, con una cultura de atención al asociado, que se observa tanto en materias administrativas como en asuntos operativos. Nada de lo que hacemos sería posible sin nuestro equipo.

La administración está a cargo de Glenis Aliendres y cuenta con la participación de Winnie Aguirre y Mariana Zavaleta. El trabajo de campo lo lidera María Elena Alvarado. El equipo técnico está compuesto por David Leonardo, Decio Nacimiento, Eugenio Aguirre, Jesús Pardo, Alejandro Pardo, Kevin Castro y Moisés García.



Los miembros de la Junta Directiva expresamos nuestro agradecimiento y reconocimiento a cada uno de ellos.

## Junta Directiva 2023-2025

Presidente : Eulogio Fernandini Valle-Riestra  
Tesorera : Carla Fosca de Muenta  
Secretario : Ido Jiménez Ancaya  
Vocales : Rosa Luisa Ebentreich Aguilar  
          : Úrsula Makhlouf Awuapara  
          : Tomás Ramírez Cardich  
          : Roberto Zerene Saba